

VEDTEKTER
for
BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4

- org. nr. 950 910 135 -

Vedtatt på generalforsamling den 27. mai 1975, med endringer vedtatt på generalforsamling den 27.04.1995, 20.04.2006, 03.04.2016, 25.04.2018, 09.05.2019, siste endret 15.05.2023

01. Navn, forretningskontor, lagsform og formål.

”Borettslaget Bjørnsons vei 2-4” er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendommer.

Laget har dessuten til formål å erverve, forestå oppføringen av eller drive andre bygg enn boligbygg (herunder garasjebygg) og andre lokaler, herunder næringslokaler, når formålet er til beste for andelseierne.

Forretningskontoret er i Tønsberg kommune.

02. Andeler - ansvar

Andelene skal være på kr. 100,- - etthundre -. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

03. Andelseiere.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget, og ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Dog kan Tønsberg kommune eie en andel og Vestfold fylke ni andeler.

Andre enn personer som bor eller skal bo i boligen kan ikke sammen erverve andel på annen måte enn ved arv. Unntak er gjort bl. a. for kreditorer i ”lov om borettslag” § 4-2.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating om en eller flere av eierne ikke bor i boligen.

04. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier.

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men overdragelsen er ikke gyldig før overdragelsen er godkjent av borettslaget. Godkjenning kan kun nektes om det er saklig grunn.

Nekter borettslaget godkjenning, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden kom frem til borettslaget. Skjer ikke dette, regnes godkjenning som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før spørsmålet om godkjenning er avgjort.

Den forrige eier av andelen er solidarisk ansvarlig med ny eier for betaling av felleskostnader til spørsmålet om godkjenning av overdragelsen er avgjort.

05. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

06. Boretts

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Andelseieren kan ikke bruke boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til uforholdsmessig ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Ombygging av egen bolig, og vesentlige endringer på bad, er ikke tillatt uten styrets samtykke.

07. Bruksoverlating (som utleie).

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjennelse kan andelseierne overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

1. Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle, registrert partner eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
2. Andelseieren er en juridisk person
3. Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
4. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
5. Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, men uansett om brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjennelse av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjennelse. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

08. Andelseierens vedlikeholdsplikt.

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører i leiligheten, verandadør på begge sider, vinduer med karmer utvendig og innvendig, rør, sikringsskap, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive kjøkkenbenk m. kraner og rør, vannklosett og servant, apparater, antennekontakt og innvendige flater. Våtrom må eventuelt utbedres, brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjoner og utskiftinger, men på fasaden kun etter forutgående avtale med borettslaget.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig avløpsrør til egen vannlås.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved endringer på bad skal kun fagkyndige stå for arbeidene. Arbeidene skal meldes til styret på forhånd, og det skal opplyses hvilket arbeid som skal gjøres og hvem som er ansvarlig for dets utførelse. Den ansvarlige skal bekrefte skriftlig sitt ansvar til styret. Dokumentene arkiveres av styret.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å gi melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap, herunder forsikringsegenandel, som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15, eller dersom andelseieren utfører skade på borettslagets eiendom. Som skade på eiendommen regnes å montere lås utenfor borettslagets låsesystem.

09. Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Felles rør, inntakssikringer, fiberkabler, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, og reparasjon av eller utskifting av felles tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

10. Mislighold

Andelseiers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

11. Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

12. Fravikelse (utkastelse)

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

13. Felleskostnader (i stedet for husleie).

Felleskostnadenes størrelse bestemmes av styret og betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

14. Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

15. Styre.

Borettslaget skal ha et styre bestående av en leder og fire andre medlemmer, som velges blant andelseierne ved generalforsamlingen. Leder velges ved særskilt valg. For styremedlemmene skal det velges 2 varamedlemmer, etter nummerorden.

Funksjonstiden for styrets medlemmer og varamedlemmer er to år, dog slik at ett av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første nye valgperiode, om begge medlemmene blir valgt samtidig, med mindre dette er avgjort i valget. Leder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret velger eventuelt innen sin midte nestleder og sekretær.

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak og kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over saker det behandler. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene, eventuelt på det neste styremøtet.

16. Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av medlemmene er til stede.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
3. Salg eller kjøp av fast eiendom.
4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

17. Firmategning.

Lederen (ev. nestleder) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

18. Generalforsamling.

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Forut for generalforsamlingen skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være på minst 3 dager. Innkalling med vedlegg pr. e-post til dem som har oppgitt sin e-post adresse til styret tilfredsstiller kravet til skriftlig innkalling.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

19. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles og eventuelt godkjennes:

1. Årsberetning fra styret.
2. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Godtgjøring til styret.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

20. Møteledelse og protokoll.

Generalforsamlingen ledes av leder i styret, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll.

21. Stemmerett og fullmakt

Hver andel representerer en stemme på generalforsamlingen.

En andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. Fullmakten skal være skriftlig.

Med de unntak som følger av vedtektenes § 19, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i saker som ikke er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

22. Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

23. Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

24. Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

25. Revisjon.

Borettslaget skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil ny blir valgt.

26. Endringer i vedtektene.

Endringer i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

27. Forholdet til borettslovene.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i "lov om borettslag" av 06.06.2003.